

佐賀県開発審査会付議基準

令和6年7月10日

佐賀県開発審査会付議基準及び取扱要領（令和6年7月10日付け）

付 議 基 準	取 扱 要 領
【第1号基準 農家の世帯構成員が分家する場合の住宅】 申請の内容が次の各項に該当するものであること。 1 土地の所有関係については次の各号に該当するものであること。 （1）農家（本家）又は申請者が申請地以外に宅地として適当な土地を有していないこと。 （2）申請地は農家（本家）又は申請者が線引き前から引き続き所有していたものであること。 ただし、申請者が市街化調整区域に存する農家（本家）の2親等以内の直系卑属であって、かつ申請地が農家（本家）の所在地から概ね500m以内に存する場合はこの限りでない。	【第1号基準】 （1） 申請地は、原則として、本家の所在する土地と同一の都市計画区域内であって、かつ、近接した区域に所在する土地であること。 ただし、本家が当該都市計画区域外であっても近接した地域に所在するなど、当該市街化調整区域に分家住宅を建築することがやむを得ないと認められる場合はこの限りでない。 （2） 付議基準1の（1）にいう「適当な土地を有していないこと。」とは、当該都市計画区域の市街化区域、又は本家が当該都市計画区域外に所在する場合の本家の所在市町村内に、宅地として利用可能な土地を有していないこととする。 なお、地形、面積、道路等の条件等宅地として利用できない特段の事情が認められる場合はこの限りでない。 また、市街化調整区域内にのみ土地を所有している場合であっても、周辺の建築物の連たん状況、道路等公共施設の整備状況等を勘案し、宅地としてより適当な土地に誘導するものとする。 （3） 付議基準1の（2）に規定する土地の所有については、次のとおりとする。 ① 線引き後、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）による農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地及び公共事業に伴う収用対象事業の代替地として取得した土地（交換分合した土地又は収用対象となった土地は線引き以前から所有していたもの。）を含むものとする。 ② 申請地が地形上の理由により建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条に規定する道路に接しない土地であって、同法第43条第1項の規定に適合させるため、線引き日以後に取得した土地がやむを得ず含まれる場合は、最小限度を認めるものとする。 （4） 付議基準1の（2）ただし書きに規定する場合は、周辺の建築物の連たん状況や公共施設の整備状況等を勘案し、申請地が宅地として適切であること。

佐賀県開発審査会付議基準及び取扱要領（令和 6 年 7 月 10 日付け）

付 議 基 準	取 扱 要 領
（３）申請地は原則として既存集落内又はそれに近接する土地であり、開発面積は概ね 5 0 0 ㎡以下であること。 ２ 分家の範囲については民法（明治 29 年法律第 89 号）第 725 条に定める親族の範囲に該当する者で、親等と同居している者又は以前に同居していた者で、相続又は贈与により当該土地の所有権を取得する、いわゆる本家の世帯構成員であったものであること。 ３ 申請者が自己の住宅を所有しておらず、かつ独立する合理的事情があること。 【第 2 号基準 非農家の世帯構成員が分家する場合の住宅】 第 1 号基準 1 ～ 3 の要件からの判断を含め、やむを得ないと認められるものであること。	（５） 付議基準 1 の（３）にいう「概ね 5 0 0 ㎡以下」については、次のとおりとする。 ① 分家住宅の敷地となる面積は、原則として 5 0 0 ㎡以下とする。 ただし、5 0 0 ㎡以下とするため 1 筆の土地を分割することとしたときに、残地が著しく狭小となり、かつ、当該残地と一体利用できる自己所有地が隣接していないなど、特段の事情があると認められる場合はこの限りでない。 ② 上記（３）の②の場合には、5 0 0 ㎡の範囲外として差し支えない。 （６） 付議基準 2 の分家の範囲については、二、三男に限らず合理的事情の存する世帯構成員一般とする。したがって、いわゆる跡取りを含むほか、娘むこ（予定者を含む。）も世帯構成員たる娘と一体として認めるものとする。 （７） 付議基準 3 にいう「独立する合理的事情」については、次のいずれかとする。 ① 現在、本家に同居又は借家住まいであり、子供の成長等により新たに住宅の建築が必要であること。 ② 結婚（婚約を含む。）により、本家から独立するものであること。 ③ 独身者であっても、社会通念上、年齢的に本家から独立する必要性が認められること。 ④ その他、特にやむを得ないと認められる事情があること。なお、いわゆる跡取りの分家については、本家の老朽化等による移転改築を認める趣旨ではないため、本家が本家として確実に存続されることを確認し、「独立する合理的事情」を判断するものとする。 【第 2 号基準】

佐賀県開発審査会付議基準及び取扱要領（令和6年7月10日付け）

付 議 基 準	取 扱 要 領
【第3号基準 市街化調整区域に存する建築物が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして、従前とほぼ同一の規模、用途及び構造で建築される建築物】 土地収用法第3条の各号に規定する事業の施行により、市街化調整区域に移転するもので申請の内容が次の各項に該当するものであること。 1 代替建築物の位置については、その用途及び地域の土地利用に照らし適切なものであること。 2 農業振興地域の整備に関する法律による農用地区域内の土地等でないこと等、地域の土地利用と調整のとれたものであること。 3 敷地が従前とほぼ同様の規模であり、予定建築物が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。 （付記） 収用対象建築物が市街化区域に存する場合において上記1～3の要件のほか次の（1）～（3）の各号のようにやむを得ないと認められるものであること。 （1）密集市街地等により市街化区域内に適地を確保することが困難な場合 （2）被収用者において従前から代替予定地としてではなく、市街化調整区域に適切な土地を所有している場合。 （3）許可権者との調整を踏まえ、起業者が適切な土地を斡旋する場合	【第3号基準】 （1） 収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合であっても、残地が相当規模残り、当該残地において従前の機能が保全されると認められるものは、本号に該当しない。 ただし、用地補償の段階で、従前の機能が保全されないものとして再築等の建物補償がなされるものはこの限りでない。 なお、この場合であっても、極力、残地を有効に活用するものとする。 （2） 付議基準3にいう「従前とほぼ同様の規模」については、残地を活用する場合又はやむを得ず全面移転する場合に関わらず、従前の敷地面積の1.5倍（330㎡に満たないときは330㎡まで）以内とする。 （3） 申請者は、原則として収用の対象となった土地（建物）の所有者でなければならない。 ただし、当該建物が借家（原則として共同住宅等複数の借家人が存するものを除く。）であって、借家人が永年に亘って当該借家に居住しているなど、開発許可申請を行うことがやむを得ないと認められる場合はこの限りでない。 （4） 1件の収用において、複数の権利者（土地所有者、建物所有者、借家人等）が存する場合は、事前に調整されたいずれか1者のみを対象とする。 （5） 当該申請は、原則として移転の前に行わなければならない。 収用対象事業の施行上、緊急避難的に借家等へ仮移転がなされた場合にあっては、経由機関において、仮移転の日から起算して1年を経過した日以前に受理されたものまでを対象とする。 （6） 都市計画区域を越えた移転は、原則として認めない。

佐賀県開発審査会付議基準及び取扱要領（令和6年7月10日付け）

付 議 基 準	取 扱 要 領
【第4号基準 いわゆる既存集落であって、当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たん状況とほぼ同程度の集落において建築することがやむを得ないと認められる自己用住宅】 申請の内容が、次の各項に該当するものであること。 1 申請者が、申請地以外に宅地として適当な土地を所有していないこと。 2 申請地は、申請者が線引き前から所有していた土地（所有していた者から相続により取得した土地を含む。）であること。 3 原則として、自己の居住の用に供する1戸の専用住宅であり適正な規模（開発面積は概ね500㎡以下）、構造であること。 4 現在居住している住居が過密、狭小、被災、立ち退き、借家又は定年、退職等の事情がある場合等新規に建築することがやむを得ないと認められるものであること。 （付記） いわゆる「既存集落」とは地形、地勢等から見た自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし独立して日常生活圏を構成していると認められる集落であって概ね50戸以上の建築物が連たんしているものをいう。	【第4号基準】 （1） 付議基準1から3については第1号基準に準じて取り扱うものとする。 （2） いわゆる「既存集落」は、付議基準（付記）において定義しているところであるが、具体的取扱いについては、市街化調整区域全域を対象とし、戸数の制限は行わないものとする。 ただし、本号の趣旨から、あくまで集落と認められる地域内若しくは隣接又は近接していることが必要であり、周辺の状況、申請理由、土地の保有状況等を総合的に判断し、真にやむを得ないと認められるものを対象とする。

佐賀県開発審査会付議基準及び取扱要領（令和6年7月10日付け）

付 議 基 準	取 扱 要 領
【第5号基準 指定既存集落内において建築することがやむを得ないものと認められる次に掲げる建築物 イ 自己用住宅 ロ 分家住宅 ハ 小規模な工場等 ニ 公営住宅 】 自己用住宅については、申請の内容が次の各項に該当するものであること。 1 申請者が申請地以外に宅地として適当な土地を所有していないこと。 2 申請者は、原則として線引き前から指定既存集落に生活の本拠を有する者又は線引き以後に収用対象事業による建築物の移転等の事情により指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者とする。 3 原則として自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であり適正な規模（開発面積は概ね500㎡以下）、構造であること。 4 現在居住している住居が過密、狭小、被災、立ち退き、借家又は定年、退職等の事情がある場合等新規に建築することがやむを得ないと認められるものであること。 分家住宅については、申請の内容が次の各項に該当するものであること。 1 本家又は申請者が申請地以外に宅地として適当な土地を所有していないこと。 2 申請者は、原則として線引き前から指定既存集落に生活の本拠を有する本家の世帯構成員又は線引き後に収用対象事業による建築物の移転等の事情により指定既存集落内に生活の本拠を有することとなった者の世帯構成員とする。 3 適正な規模（開発面積は概ね500㎡以下）、構造であること。 4 その他第1号基準2及び3に該当すること。	【第5号基準】 (1) 付議基準の自己用住宅の1，3及び分家住宅の1，3，4については、第1号基準に準じ取り扱うものとする。 (2) 「指定既存集落内」については、「昭和61年8月2日付け建設省建設経済局長通達及び民間宅地指導室長通達「市街化調整区域における開発許可制度の運用について」に基づく地域の指定について（昭和62年7月8日都第601号佐賀県土木部長通知）」において指定した集落であつて、半径100mの円形又は3haの矩形の中に30戸以上の建築物が存している区域内とする。

佐賀県開発審査会付議基準及び取扱要領（令和6年7月10日付け）

付 議 基 準	取 扱 要 領
小規模な工場等については、申請の内容が次の各項に該当するものであること。 1 申請者は原則として線引き前から指定既存集落に生活の本拠を有する者又は線引き後に収用対象事業による建築物の移転等の事情により指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者とする。 2 工場等については、次に掲げる要件を満足するものであること。 ① 工場、事務所、店舗又は運動・レジャー施設である建築物であって、予定建築物が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。 ② 敷地規模は、1 0 0 0 ㎡以下であること。なお、店舗については、予定建築物の延べ床面積が5 0 0 ㎡以下であること。 ③ 定年、退職等の事情がある場合等新規に事業を営むことがやむを得ないと認められるものであること。 ④ 自己の業務の用に供する建築物であって、経営形態、運営管理上の観点から指定既存集落において建築することがやむを得ないと認められるものであること。 公営住宅については、申請の内容が次の各項に該当するものであること。 1 主として指定既存集落及びその周辺の地域に居住している者を入居の対象とすることを目的として建設されるものであること。 2 公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第2号に規定する公営住宅であって、その規模がその地域の入居対象数を勘案して適切であること。	

佐賀県開発審査会付議基準及び取扱要領（令和6年7月10日付け）

付 議 基 準	取 扱 要 領
【第6号基準 社寺仏閣及び納骨堂】 原則として当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設であり、鎮守、社、庚申堂、地蔵等を構成する建築物を対象とするが、その他宗教活動上の施設として次の各号に該当するものであること。 1 宗教法人法（昭和26年法律第126号）第2条に定める宗教団体又は町内会、自治会等の自治組織が行うものであること。 2 原則として宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに附属する社務所、くり等であること。 3 その規模、構造、設計が用途上最小限度と認められるものであること。 4 当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布その他の事情により特に当該地域に立地する合理的事情があること。 （付記） 原則として上記1～3に該当する宗教活動上の施設には宿泊施設及び休憩施設は含まないものとする。 但し、宿泊を伴う宗教活動を行うことに意義が認められるもの、社務所等と兼用される小規模な休憩施設についてはこの限りではないものとする。 【第7号基準 研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により、当該市街化調整区域に建設することがやむを得ないと認められる研究施設】	【第6号基準】 付議基準4にいう「当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布」は、当該宗教施設を通常利用する者の過半数が申請地周辺の市街化調整区域内に存する場合とする。 尚、その範囲については、大字単位、旧町村単位等に限るなど、過度に広範囲とならないよう慎重に取り扱うものとする。 【第7号基準】

付 議 基 準	取 扱 要 領
【第8号基準 地域経済牽引事業の用に供する施設】 申請の内容が次の各項に該当するものであること。 1 申請地が、地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成19年法律第40号）（以下「地域未来投資促進法」という。）第11条第2項第1号に規定する土地利用調整区域内にあること。 2 予定建築物は、地域未来投資促進法第13条第4項又は第7項に基づく承認を得た「地域経済牽引事業計画」に記載のある施設であること。 3 申請地の面積は、地域未来投資促進法第13条第4項又は第7項に基づく承認を得た「地域経済牽引事業計画」に記載のある面積であること。 4 申請内容が、地域未来投資促進法第13条第5項又は第9項の規定による県の確認または同意がなされたものの実施であること。	【第8号基準】 （1） 付議基準2にいう「施設」は、次に掲げる施設とする。 ① 流通の結節点 高速自動車国道、鉄道の貨物駅、港湾、漁港、空港その他の物資の流通を結節する機能を有する社会資本等の近傍に立地する食品関連物流施設、植物工場又は生体材料の研究施設若しくは工場 ② 原料調達地又は密接な関係のある既存施設の近傍 医薬品若しくは食品の原料若しくは材料として使用される農林水産物等の生産地等又は現に試験研究の用に供されている試験研究施設等の近傍に立地する研究施設又は工場 ③ 変電所の近傍 変電所（電気事業法施行規則（平成7年通商産業省令第77号）第1条第2項第1号に規定する変電所のうち、構外に6万ボルト以上の電圧で電気を伝送するものに限る。）の近傍に立地するコンピュータやデータ通信のための装置の設置及び運用に特化した施設（当該施設の用に供する土地の面積が10ヘクタール以上のものに限る。） ④ 高速自動車国道等のインターチェンジの近傍 高速自動車国道又は自動車専用道路（以下「高速自動車国道等」という。）のインターチェンジの近傍に立地した次世代モビリティに対応した物流施設（高速自動車国道等又は高速自動車国道等と連結する道路に連絡する通路（専ら当該物流施設の利用者の用に供することを目的として設けられるものに限る。）を備えているものであって、道路法施行規則（昭和27年建設省令第25号）第4条の8の2第1項第1号に規定する自動運行車の運行を支援する環境が整備されており、電気自動車（専ら電気を動力源とする自動車をいう。）に電気を供給するための設備又は水素自動車に水素を充てんするための設備が当該物流施設の利用者の用に供するよう適切に整備されているものに限る。）

佐賀県開発審査会付議基準及び取扱要領（令和 6 年 7 月 10 日付け）

付 議 基 準	取 扱 要 領
【第 9 号基準 土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物】 【第 10 号基準 特定流通業務施設】 申請の内容が次の各項に該当するものであること。 1 特定流通業務施設とは、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（以下「物流総合効率化法」という。）第 5 条第 2 項に規定する認定総合効率化計画に記載された物流総合効率化法第 2 条第 3 号に規定する特定流通業務施設で、次のいずれかに該当するものであること。 ① 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第 83 号）第 2 条第 2 項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第 6 項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設であること。 ② 倉庫業法（昭和 31 年法律第 121 号）第 2 条第 2 項に規定する倉庫業の用に供する同条第 1 項に規定する倉庫であること。 2 物流総合効率化法第 4 条第 8 項に基づく県知事からの意見聴取において、当該特定流通業務施設が周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認められるものとの意見があった施設であること。	⑤ 地域における産業立地の促進のために必要と認められる区域 都市計画法第 6 条の 2 の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに同法第 18 条の 2 の市町村の都市計画に関する基本的な方針に記載された産業立地のための土地利用に関する事項の内容に即して、地方公共団体が基本計画の重点促進区域内に、高速自動車国道等のインターチェンジ又は幹線道路に近接して定める区域において立地する工場、研究施設又は物流施設（都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）第 81 条第 1 項に規定する都市機能増進施設を除く 【第 9 号基準】 【第 10 号基準】

佐賀県開発審査会付議基準及び取扱要領（令和6年7月10日付け）

付 議 基 準	取 扱 要 領
【第11号基準 老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームのうち、設置及び運営が国又は佐賀県の基準に適合する優良なものであって、その立地がやむを得ないと認められるもの】 申請の内容が次の各項に該当するものであること。 1 老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームで、次の各号いずれかに該当するものであること。 （1）高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項の登録を受けない有料老人ホームについては、設置及び運営が佐賀県の策定する「佐賀県有料老人ホーム設置運営指導指針」に適合しており、かつ、福祉部局と連絡調整のうえ、安定的な経営確保が図られている又は図られる見込みがあると判断されるものであること。 （2）高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項の登録を受ける有料老人ホームについては、設置及び運営が同法第7条第1項各号の基準に適合しており、かつ、住宅部局及び福祉部局と連絡調整のうえ、安定的な経営確保が図られている又は図られる見込みがあると判断されるものであること。 2 権利関係については、利用権方式又は賃貸方式であること。（分譲方式は認めないこと。） 3 有料老人ホームが市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要があるのか、人居一時金及び利用料に関する国の基準等がある場合であって適正な料金設定がなされているのかなど、施設の機能、運営上の観点から総合的に判断して市街化区域に立地することが困難又は不適当なこと。 4 福祉施策及び都市計画の観点から、所在市町の長が支障ないものと承認したものであること。 5 駐車場については、職員及び利用者数に見合った計画がなされていること。	【第11号基準】

佐賀県開発審査会付議基準及び取扱要領（令和6年7月10日付け）

付 議 基 準	取 扱 要 領
【第12号基準 法第34条第1号から13号まで又は同条第14号の規定により許可を受けた開発行為に係る事業所又は従前から当該市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の住宅、寮等で特に当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるもの】 業務に従事する者の住宅、寮、社宅、寄宿舍及びこれらに付随する厚生施設で、次の各項に該当するものであること。 1 事業の操業方式、就業体制、雇用形態等から住宅、寮等の必要性が認められること。 2 法第34条第1号から13号まで又は同条第14号の規定により許可を受けた開発行為に係る事業所の住宅、寮等については、当該事業所の立地と一体的に計画されたものであること。従前から当該市街化調整区域に存する事業所に係る業務に従事する者の住宅、寮等については、新たに住宅、寮等を建築する合理的事情があること。 3 住宅、寮等の敷地は、事業所と一体の敷地内又は既存集落内若しくは既存集落に隣接又は近接していること。 4 住宅、寮等の規模は、当該事業所の規模に比して過大なものでないこと。 5 申請者は当該事業所の設置主体であること。	【第12号基準】

佐賀県開発審査会付議基準及び取扱要領（令和6年7月10日付け）

付 議 基 準	取 扱 要 領
【第13号基準 打席が建築物であるゴルフの打放し練習場】 申請の内容が次の各項に該当するものであること。 1 申請地は、原則として住宅密集地から50メートル以上離れており、かつ、幅員6メートル以上の道路に接続していること。 2 建築物は、適切な規模であること。なお、喫茶室等を設置する場合は、原則として同棟とし、その面積は利用者に見合うものであること。 3 敷地内には、適切な規模の駐車場（打席数の2分の1以上の台数が駐車できること。）が設置されるものであること。 4 敷地の周辺に対して、危険防止に必要な施設が整備されたものであり、隣接地の土地所有者等の同意を得ていること。 5 夜間照明施設の設置、車両通行量の増大、騒音等の問題が発生することが予想されるため周辺土地の居住者及び所有者と十分協議を経ていること。	【第13号基準】

佐賀県開発審査会付議基準及び取扱要領（令和6年7月10日付け）

付 議 基 準	取 扱 要 領
【第14号基準 建築基準法第39条第1項の災害危険区域等に存する建築物の移転】 次の各項の一に該当する建築物の移転を対象とするものとし、取扱いについては「収用対象事業の施行による移転」（第3号基準）の場合と概ね同様とする。 1 崖地近接危険住宅移転事業として行うものであること。 2 地すべり等防止法第24条第3項の規定による承認を得た関連事業計画に基づくものであること。 3 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第25条第1項の勧告に基づくものであること。 4 建築基準法第10条第1項の命令に基づくものであること。 5 その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく上記1～4と同様と認められるものであること。	【第14号基準】

佐賀県開発審査会付議基準及び取扱要領（令和6年7月10日付け）

付 議 基 準	取 扱 要 領
【第15号基準 市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する次に掲げる建築物】 1 自然休養村整備事業を推進するにあたって必要最小限不可欠な施設である建築物であり、当該事業の趣旨に沿った適切な内容のものであること。 2 キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であって、地域における土地利用上支障がないものの管理上又は利用上必要最小限不可欠である施設である建築物であり、次の各号に該当するものであること。 （1）当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合した内容のものであること。 （2）管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であって、周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。 （3）用途の変更が容易なものでないこと。 （4）自然公園法その他の法令に適合していること。 3 第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物で次の各号に該当するもの （1）利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。 （2）市街化区域における宿泊機能によっては、円滑な対応が困難であること。 4 第二種特定工作物に該当しない1ヘクタール未満の運動レジャー施設又は墓園に管理上又は利用上通常必要とされる最小限の建築物	【第15号基準】

佐賀県開発審査会付議基準及び取扱要領（令和6年7月10日付け）

付 議 基 準	取 扱 要 領
【第16号基準】 削 除 【第17号基準 介護老人保健施設のうち、立地がやむを得ないと認められるもの】 申請の内容が次の各項に該当するものであること。 1 申請建築物が次の各号に該当すること。 （1）介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第22項に該当する施設であること。 （2）介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準（平成11年3月31日厚生省令第40号）に適合しているものであること。 （3）佐賀県知事の開設許可が確実に見込まれるものであること。 2 協力病院が近隣に所在する場合等当該市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるものであること。 協力病院：介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準第30条（平成11年3月31日厚生省令第40号） 3 駐車場については、職員及び入所者数に見合った計画がなされていること。	【第16号基準】 削除 【第17号基準】

佐賀県開発審査会付議基準及び取扱要領（令和6年7月10日付け）

付 議 基 準	取 扱 要 領
【第18号基準 既存の住宅の増築のためやむを得ない場合の敷地拡大】 市街化調整区域に関する都市計画が決定された際、現に存する自己用住宅又は都市計画の決定後適法に建築されている自己用住宅の増築（増築の目的で行う建替を含む。）で、申請の内容が次の各項に該当するものであること。 - 敷地拡大について合理的な理由があること。 - 従前の敷地と拡大する敷地が隣接しており、合理的な土地利用が図られるものであること。 - 敷地拡大後の敷地面積は、概ね500㎡以下であること。	【第18号基準】 - 付議基準にいう「増築の目的で行う建替」とは、敷地の拡大を必要とする合理的な理由があるもので、建築物の全部若しくは一部を除却し、引き続いて同じ用途の建築物を建築することをいう。 - 付議基準1にいう「合理的な理由」とは、適法に建築されている既存の自己用住宅で、住宅敷地が狭隘又は不整形のため敷地を拡大しなければ増築できない場合をいう。 - 付議基準3にいう「概ね500㎡以下」とは、敷地拡大後の全体の敷地面積は、原則として500㎡以下とするため1筆の土地を分割することとしたときに残地が著しく狭小となり、かつ、当該残地と一体利用できる自己所有地が隣接していないなど、特段の事情がある場合はこの限りではないことをいう。 - 併用住宅の増築については住宅部分に限り、住宅部分以外については従前の用途と同一であること。また、法第34条第1号に該当する店舗併用住宅については、住宅部分の建築面積が店舗部分の建築面積を超えないこと。 - 本号において自己用住宅とは、自らの生活の本拠として使用する住宅のことで、住宅以外の用途（店舗等）を併せ持つ併用住宅も含まれる。

佐賀県開発審査会付議基準及び取扱要領（令和6年7月10日付け）

付 議 基 準	取 扱 要 領
【第19号基準 適法に建築された後相当期間適正に使用された建築物のやむを得ない事情による用途変更】 申請の内容が次の各項に該当するものであること。 1 用途変更とは、次の各号のいずれかをいう。 （1）建築物自体の用途に変更が生じること。 （2）建築物自体の用途に変更は生じないが、使用者の適格要件に変更が生じること。 2 この基準の適用を受ける用途変更の範囲は、次の各号のいずれかに該当するものであること。 （1）法第29条第2号に該当し建築された農林漁業者用住宅を一般の自己用専用住宅とする場合。 （2）法第34条第1号又は令第36条第1項第3号イ（法第34条第1号に該当するものに限る。）に該当し建築された店舗併用住宅を一般の自己用専用住宅とする場合。 （3）法第34条第13号又は令第36条第1項第3号ロに該当し建築された自己用住宅を一般の自己用専用住宅とする場合。 （4）法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ハに該当し建築された自己用住宅を一般の自己用専用住宅とする場合。 （5）法第34条第13号又は令第36条第1項第3号ロに該当し建築された自己用専用住宅以外の自己用建築物を一般の同用途の自己用建築物とする場合。 （6）法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ハに該当し建築された自己用専用住宅以外の自己用建築物を一般の同用途の自己用建築物とする	【第19号基準】 （1） 付議基準1にいう「適格要件」とは、当初の法の規定による許可等の要件が、当該許可を受けた者自身に係るものをいう。 （2） 付議基準2にいう「用途変更の範囲」は、次の例による。 ① 農林漁業者用住宅 → 一般自己用専用住宅 ② 店舗併用住宅 → 一般自己用専用住宅 ③ 既存権利に係る住宅 → 一般自己用専用住宅 ④ 分家住宅 → 一般自己用専用住宅 収用移転住宅 ⑤ 既存権利に係る工場 → 一般の同用途の自己用工場 ⑥ 収用移転工場 → 一般の同用途の自己用工場

佐賀県開発審査会付議基準及び取扱要領（令和 6 年 7 月 10 日付け）

付 議 基 準	取 扱 要 領
場合。 3 第三者への譲渡等、建築物の用途変更を行う場合は、建築後 10 年間以上適正に使用された建築物、又は建築後 20 年間以上経過している建築物でやむを得ない事情が認められること。 4 申請人は、当該建築物を使用しようとする者（適法に建築された自己用住宅を第三者が譲受する場合は、譲受するに合理的な理由が認められる者）とする。 5 用途変更後の予定建築物が建替を伴う場合、従前と同一敷地内で行われること。 6 住宅系以外の建築物の用途変更については、用途変更後の予定建築物は用途変更前と同一の業種のものであり、かつ、周辺の土地利用状況に照らして適切なものであること及び市街化を促進する恐れがないと認められるものであること。	(3) 付議基準 3 にいう「やむを得ない事情」とは、生計維持者の死亡、生計に支障を及ぼす長期の疾病、通勤不可能な遠隔地への転勤等をいう。 (4) 付議基準 4 にいう「合理的な理由」とは、譲受人が宅地として適当な土地を所有していないことなどをいう。 (5) 付議基準 5 の要件は、第 18 号基準に適合するものについてはこの限りでない。 (6) 付議基準 6 にいう「用途変更前と同一の業種のもの」とは、用途変更前後の業種が同一の日本標準産業分類の小分類に属するものであることをいう。 (7) 本号において自己用住宅とは、自らの生活の本拠として使用する住宅のことで、住宅以外の用途（店舗等）を併せ持つ併用住宅も含まれる。 (8) 本号において自己用専用住宅とは、自らの生活の本拠として使用する住宅のことで、住宅以外の用途はない。

佐賀県開発審査会付議基準及び取扱要領（令和6年7月10日付け）

付 議 基 準	取 扱 要 領
【第20号基準 既存宅地における建築物の建築等（既存宅地制度廃止に伴う救済措置）】 申請の内容が次の各号のいずれにも該当する建築行為及び開発行為であること。 1 申請地は市街化調整区域に存する土地のうち、市街化調整区域に関する都市計画が決定（以下「線引き」という。）された際、既に宅地であった土地であること。 ただし、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号。以下「改正法」という。）第1条の規定により改正される前の都市計画法第43条第1項第6号の規定に基づき知事の確認を受けた土地は、本要件を満たした土地であると見なす。 2 予定建築物の用途は、建築基準法第48条第2項に規定する第二種低層住居専用地域に建築できる建築物であること。 ただし、周辺の土地利用の状況及び都市施設の整備状況等を勘案し、特にやむを得ないと認められる場合はこの限りでない。 3 予定建築物の高さは10m以下であること。 ただし、周辺の土地利用の状況及び都市施設の整備状況等を勘案し、特にやむを得ないと認められる場合はこの限りでない。 4 開発行為に該当する場合は、都市計画法及び同法に基づく開発許可の技術的基準が遵守されること。	【第20号基準】 （1）付議基準の1にいう「既に宅地であった土地」とは、申請地が、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日（以下「線引き」という。）以前から、土地登記簿謄本における地目が宅地であるものとする。 ただし、次に掲げる事項等を総合的に勘案し、線引き以前から宅地であった旨を客観的に証することができる土地を含むものとする。 ① 固定資産税が宅地並課税されているもの ② 建物登記がされているもの ③ 建物課税がされているもの ④ 宅地を目的として農地転用の許可を受け造成され、地目の変更が行われていないもので次のいずれかに該当するもの ア 線引き前に建築確認を受けているもの イ 建物登記が線引き後2年以内にされていること ウ 宅地課税又は建物課税が線引きの翌々年までに行われているもの ⑤ 建築基準法に基づく道路位置の指定を受け、敷地割計画図に示された区域内で造成されているもの ⑥ その他行政機関等から交付された証明書等 （2）付議基準2及び3にいう「特にやむを得ないと認められる場合」とは、当該市町の土地利用計画上及び都市施設の整備状況等を勘案して、特にやむを得ない旨の当該市町の長の意見が付されているものであること。

佐賀県開発審査会付議基準及び取扱要領（令和６年７月１０日付け）

付 議 基 準	取 扱 要 領
【第２１号基準 学校教育法第１条に規定する学校】 １ 既に許可不要で建てられた既存の施設について、次の各号に該当するものであること。 （１）敷地拡大に関して、やむを得ない理由により必要と認められるもの。 （２）従前の敷地とやむを得ず拡大する敷地が隣接しており、合理的な土地利用が図られるものであること。	【第２１号基準】 （１） 付議基準１の（１）にいう「やむを得ない理由」とは、児童・生徒数の増加や学校の統廃合計画により増改築を伴う場合や施設設置基準に適合させるためにやむを得ず校舎等の増築を必要とする場合で既存の敷地では狭隘又は不整形のため敷地を拡大しなければ既存の敷地内では増改築が困難である場合に限る。 （２） 付議基準１の（２）にいう「合理的な土地利用が図られる」とは、既存施設の用途、目的等に沿って敷地内の適正な配置計画がとられているものであることとする。

付 議 基 準	取 扱 要 領
【第22号基準 医療法第1条の5第1項に規定する病院】 1 新規の設置については設置及び運営が国の定める基準に適合するものであり、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進する恐れがないと認められ、かつ、県の地域医療の計画等において、地域の医療施策の観点から必要であると位置付けられたもので、次の各号のいずれかに該当するものであること。 （１）救急医療の充実が求められている地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該市街化調整区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合。 （２）当該病院施設の入院患者にとって、当該市街化調整区域周辺の自然環境その他療養環境が必要であると客観的に認められる場合。 （３）病床過剰地域に設置された病院が、病床不足地域に移転する場合。 2 既に許可不要で建てられた既存の施設については、次の各号に該当するものであること。 （１）敷地拡大に関して、やむを得ない理由により必要と認められるもの。 （２）従前の敷地とやむを得ず拡大する敷地が隣接しており、合理的な土地利用が図られるものであること。	【第22号基準】 （１） 医療法第1条の5第2項に規定する診療所及び同法第2条第1項に定める助産所で、都市計画法第34条第1号に該当しないものについても、本号の審査の対象とする。 （２） 付議基準1の本文にいう「県の地域医療の計画等において、地域の医療施策の観点から必要であると位置付けられたもの」について、地域医療計画等に基づいて、（１）から（３）に関して当該病院を当該市街化調整区域内に設置することが必要であるとの県の担当部局の意見書が添付されたものであることとする。 （３） 付議基準1について、開発区域の面積は5,000㎡未満とする。 （４） 付議基準2の（１）にいう「やむを得ない理由」とは、病院の設置基準に適合させるためにやむを得ず病院施設の増改築を必要とし、既存の敷地では狭隘又は不整形のため敷地を拡大しなければ増改築が困難である場合に限る。 （５） 付議基準2の（２）にいう「合理的な土地利用が図られる」とは、既存施設の用途、目的等に沿って敷地内の適正な配置計画がとられているものであることとする。

佐賀県開発審査会付議基準及び取扱要領（令和6年7月10日付け）

付 議 基 準	取 扱 要 領
【第23号基準 社会福祉法第2条第2項及び第3項に規定する社会福祉事業の用に供する施設及び更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設】 1 新規の設置については設置及び運営が国や県の定める基準に適合するものであり、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進する恐れがないと認められ、かつ、県、又は市町の地域福祉計画等において、地域の福祉施策の観点から必要であると位置付けられたもので、次の各号のいずれかに該当するものであること。 （1）近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該申請に係る社会福祉施設のそれぞれが持つ機能とが密接に連携して立地又は運営する必要がある場合。 （2）当該申請に係る施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合。 （3）当該申請に係る施設が提供するサービスの特性から、当該市街化調整区域周辺の資源、環境等の活用が必要と客観的に認められる場合。 2 既に許可不要で建てられた既存の施設については、次の各号に該当するものであること。 （1）敷地拡大に関して、やむを得ない理由により必要と認められるもの。 （2）従前の敷地とやむを得ず拡大する敷地が隣接しており、合理的な土地利用が図られるものであること。	【第23号基準】 （1） 付議基準1の本文にいう「県や市町の福祉計画等において、地域の福祉施策の観点から必要であると位置付けられたもの」について、地域福祉計画等に基づいて、（1）から（3）に関して当該施設を当該市街化調整区域内に設置することが必要であるとの県又は市町の担当部局の意見書が添付されたものであることとする。 （2） 付議基準1について、開発区域の面積は5,000㎡未満とする。 （3） 付議基準2の（1）にいう「やむを得ない理由」とは、老朽化等による増改築を伴う場合で施設の設置基準に適合させるためにやむを得ず施設の増改築を必要とし、既存の敷地では狭隘又は不整形のため敷地を拡大しなければ増改築が困難である場合に限る。 （4） 付議基準2の（2）にいう「合理的な土地利用が図られる」とは、既存施設の用途、目的等に沿って敷地内の適正な配置計画がとられているものであることとする。

付 議 基 準	取 扱 要 領
【第24号基準 市街化調整区域の既存建築物を活用した地域再生のための用途変更】 既存建築物を「既存集落のコミュニティ維持」や「観光振興等」を目的として地域再生に資する用途に変更するもので、次の各項に該当するものであること。 1 この基準の適用を受ける用途変更の範囲は、次のいずれかに該当するものであること。 （1）既存の一戸建ての住宅（店舗併用住宅も含む）や店舗を、観光振興のために必要な宿泊・飲食等の提供の用に供する施設とする場合。 （2）既存の一戸建ての住宅（店舗併用住宅も含む）を、コミュニティ維持のための賃貸住宅や、グループホーム等の福祉施設とする場合。 2 用途変更前の建築物は、建築後10年間以上適正に使用された建築物、又は建築後20年間以上経過している建築物であること。	【第24号基準】 （1） 付議基準1の（1）にいう「観光振興のために必要な宿泊・飲食等の提供に供する施設」とは、地域の観光振興に資する物販やサービス提供を主たる事業とするもので次の要件すべてを満たすものであること。 ① 業務形態は観光客を直接対象とするものであること。（従として地元住民にサービスを提供する形態は認められるが、観光振興を目的とするものであっても卸売業や事務所、倉庫、工場等は認められない。） ② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の適用を受けるものでないこと。 ③ 営業許可や設置許可を要するものは、事前に監督官庁と協議を行って、設置許可等を取得できる見込みであること。 （2） 付議基準1の（2）にいう「コミュニティ維持のための賃貸住宅や、グループホーム等の福祉施設」とは、共同住宅及び長屋を含まないものとする。また、福祉施設は社会福祉法第2条第2項及び第3項に規定するもののほか、その他これらに類する福祉サービス（自治体が条例等で基準を定め、当該サービス及び使用建築物がその基準を満たすものに限る）も含むものとする。なお、賃貸住宅への用途変更は、居住者が申請地に移住・定住することを目的とするものに限る。 （3） 本号を適用して用途変更した後に、以下の経済的理由等のやむをえない事由により、再度、用途を変更する必要性が生じた場合には、使用期間にかかわらず、「適正に建築・使用された既存建築物」として扱うものとする。 「経済的理由等のやむをえない事由」 ① 生計維持者の死亡や経済上のやむをえない事情等により、住宅を手放さなければならなくなった場合、又は店舗部分を維持できなくなった場合。 ② 破産等により当該建築物が競売に付された場合。 ③ 社会通念上、上記①、②に準ずる事情が発生し、かつ当該建築物が使用されないことで、空き家もしくは空き店舗等となり、周辺環境に悪影響を与えることが想定される場合。

佐賀県開発審査会付議基準及び取扱要領（令和6年7月10日付け）

付 議 基 準	取 扱 要 領
3 用途変更後の建築物は、次の各号いずれも満たすものであること。 （１）原則として、既存建築物をそのまま使用、又は修繕若しくは模様替えを行い使用するものであること。 （２）予定建築物の外観は、予定建築物の存する土地及びその周辺の土地の区域における景観と著しく不調和でないものとする。 （３）「観光振興のため」、又は「コミュニティ維持のため」の用途変更であると地元市町が認めるものであること。 （４）市町の行政計画（都市計画マスタープラン、地域振興、観光振興、保健・福祉計画等）と整合するものであること。 4 用途変更に当たり、開発行為を伴うものでないこと。 5 用途の変更に当たっては、各種関係法令の基準を満たし、かつ道路の渋滞や上下水道への大きな負担を生じさせず、周辺の公共施設等に対して著しい影響を与えないものであること。	（４）用途変更前の建築物について、建築物が倒壊するおそれがある等、保安・衛生の観点から地元市町がやむを得ないと認めた場合は、新築を行うことができることとする。 なお、この場合の新築は従前の建築物の規模を超えないものとする。 （５）規模の増加を目的とする増築は、用途変更の目的に沿って必要な場合に限り必要最小限度の範囲で認めるものとする。 なお、２階建を平屋建にする等の減築は認めるものとする。 （６）申請者は、「観光振興のため」、又は「コミュニティ維持のため」の用途変更である旨を記載した理由書を申請書に添付すること。また、付議基準３の（３）にいう「地元市町が認めるものであること」については、市町が理由書の内容を審査した結果を記載した副申書で確認するものとする。 （７）付議基準５にいう「周辺の公共施設等に対して著しい影響を与えないもの」については、次の要件すべてを満たすこと。 ① 申請地は、車両の通行等に支障のない幅員（申請地から幹線道路に至る区間において確保されていること）の道路に接していること。 ② 必要な駐車スペースが確保されていること。 ③ 污水管が、公共下水道等若しくは十分な処理能力をもつ合併浄化槽に接続していること。（公共下水道等については、市町等の接続承認の見込みがあるもの）

佐賀県開発審査会付議基準及び取扱要領（令和6年7月10日付け）

付 議 基 準	取 扱 要 領
【第25号基準 第1号から第24号基準までに掲げるもののほか、当該市街化調整区域において建築することがやむを得ないものと認められる建築物】 次の各項に該当するものであること。 1 周辺における市街化を促進するおそれがないものと認められるものであること。 2 市街化の状況等からみて、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当であると認められるものであること。 3 目的、規模、位置等が適切なものであること。	【第25号基準】 この号に該当する建築物は、次に掲げるものとする。 (1) 法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設であつて、次のいずれの要件も満たすもの。 ア 地区集会所、集落青年館、公民館（社会教育法（昭和23年法律第207号）によるものを除く。）等準公益的な施設であること。 イ 町内会、自治会等の自治組織において運営され適正な管理が行われるものであること。 ウ レジャー的施設その他、他の目的の建築物と併用されるものでないこと。 (2) 既存の権利の未行使に係る救済措置 法第34条第13号の規定に基づいて、自己の居住の用又は自己の業務の用に供する建築物を建築する目的で既存の権利の届出に基づく権利を行使できなかったもので、次のいずれかに該当するもの。 ア 勤務等の都合上遠隔地において、長期滞在を余儀なくされたものであること。 イ 当該土地に関し都市計画法施行令（昭和44年政令158号。以下「令」という。）第30条に規定する期間中訴訟が継続していたこと。 ウ 災害又は傷病等により開発行為等を遅延せざるを得なかった場合。 エ 行政上の理由により、行政庁が権利の行使を保留させていたものであること。

佐賀県開発審査会付議基準及び取扱要領（令和 6 年 7 月 10 日付け）

付 議 基 準	取 扱 要 領
	(3) 既存権利の未届けに係る特別措置 法第 34 条第 13 号の規定に基づく既存権利の届出をすべき資格を有していた者が、特にやむを得ない事由により届出期間内に届出ができなかったものに係る開発行為等に関しては、次の各項に該当するものであること。 ア 届出に関し、次のいずれかに該当することにより届け出なかったものについて諸般の事情から考えて相当の理由があると認められるもの。 ① 当該都市計画区域外に居住していて線引きが行われたことを知り得なかったと認められるもの。 ② 長期療養者 ③ 服役者 ④ 当該土地に関し、令第 30 条に規定する期間中訴訟が継続していたことにより届出をなし得なかった者 イ 居住の用に供する建築物にあっては自己の所有する住宅を有しないこと又は自己所有の住宅は有しているが、当該住宅の敷地が他人の所有であるため立ち退かなければならない事情にあること。 ウ 原則として市街化区域及び当該都市計画区域外の区域に自己の所有する土地を有していないこと。 ただし、申請人の生活圏との関係から特にやむを得ないと認められるものは除く。 (4) 当該地に建築物の建築を予定していた者が、公共事業の施行により残地が狭小となったため等の理由により、建築物の建築が不可能となった場合の特別措置。 この項の運用については、付議基準第 3 号基準（ただし、敷地の規模は従前の敷地規模以内とする。）を準用する。

佐賀県開発審査会付議基準及び取扱要領（令和 6 年 7 月 10 日付け）

付 議 基 準	取 扱 要 領
	(5) 露天での土地利用を主目的とした資材置場等において、当該土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設であって、次の各項に該当するものであること。 ア 土地利用の目的が、露天での土地利用を前提とした資材置場等であり、建築物の建築を主たる目的としていないと判断できるもの。 イ 予定建築物の用途は防犯管理上等、適正な管理を行うための管理棟休憩所、更衣室、便所等であり、当該土地利用の目的に照らし、最低限必要なものであると判断できるものとする。 ウ 予定建築物の延床面積は、申請地の面積の 10%以下で、その面積が 20㎡を超える場合は、20㎡までとする。 エ 申請地は、当該土地利用の目的に応じた交通量や車両の種類等を勘案し、前面道路の幅員や乗入口の幅を十分確保できるなど、当該土地利用の目的に応じて、道路等公共施設の整備状況等を勘案した適切な場所であること。 オ 県や市町の土地利用計画及び申請地周辺の環境保全に支障がないものであること。 (6) 平成 19 年 1 月 30 日法施行以前の法第 29 条第 1 項第 4 号により開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物等の建築。 ただし、建築物は、当該開発行為が行われる際に予定していた用途のものに限る。 (7) 風力発電機に付属する管理施設及び変電設備を設置する施設である建築物 (8) その他やむを得ないと認められるもの (1) から (7) までに掲げるもののほか、当該市街化調整区域において建築することがやむを得ないものと認められるもの。